

Общество с ограниченной ответственностью  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА»

614081, г. Пермь ул. Грузинская, 13,  
ИНН/КПП 5906142317/590301001;  
ОГРН 1165958097920  
Тел./факс (342) 236-27-50  
[uktk59@gmail.com](mailto:uktk59@gmail.com)

ООО «Пермская сетевая компания»  
614039, г. Пермь, ул. Сибирская, д. 67

Администрация Дзержинского района г. Перми  
(для сведения)  
614990, г. Пермь, ул. Ленина, 85

02.06.2021 № 471  
на № от

### Досудебная претензия

В управлении ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА» находятся многоквартирный дом, расположенный по адресу:

- г. Пермь, ул. Голева, 10 А.

В подвале многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Голева, 10 А – расположен тепловой пункт ГВС (бойлер кожухо-трубный, ф.114, 10 секций). Данный бойлер подготавливает горячую воду для собственников 2-х многоквартирных домов:

- г. Пермь, ул. Голева, 10 А и 10 Б.

Кроме бойлера на ГВС, в подвале многоквартирного дома № 10 А по ул. Голева г. Перми расположен тепловой узел управления.

Все вышеперечисленные оборудования образуют единый тепловой пункт (ЦТП) – предоставляющее услуги по отоплению и ГВС для изложенных многоквартирных домов.

В силу статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Пунктом 1 статьи 541 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что энергоснабжающая организация обязана подавать абоненту энергию через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором энергоснабжения, и с соблюдением режима подачи, согласованного сторонами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 542 Гражданского кодекса Российской Федерации качество подаваемой энергии должно соответствовать требованиям, установленным государственными стандартами и иными обязательными правилами или предусмотренным договором энергоснабжения.

Согласно статье 210 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно пункту 4 статьи 8, пункту 6 статьи 15 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» в случае, если организации, осуществляющие регулируемые виды деятельности в сфере теплоснабжения, осуществляют эксплуатацию тепловых сетей, собственник или иной законный владелец которых не установлен (бесхозные тепловые сети), затраты на содержание, ремонт, эксплуатацию таких тепловых сетей учитываются при установлении тарифов в отношении указанных организаций в порядке, установленном основами ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае выявления бесхозных тепловых сетей (тепловых сетей, не имеющих эксплуатирующей организации) орган местного самоуправления до признания права собственности на указанные бесхозные тепловые сети в течение тридцати дней с даты их выявления обязан определить теплосетевую организацию, тепловые сети которой

Вх. от "04" 06 2021  
№

непосредственно соединены с указанными бесхозяйными тепловыми сетями, или единую теплоснабжающую организацию в системе теплоснабжения, в которую входят указанные бесхозяйные тепловые сети и которая осуществляет содержание и обслуживание указанных бесхозяйных тепловых сетей. Орган регулирования обязан включить затраты на содержание и обслуживание бесхозяйных тепловых сетей в тарифы соответствующей организации на следующий период регулирования.

На основании части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В силу пунктов 2, 5-7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе, технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование); внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Пунктом 8 указанных Правил предусмотрено, что внешней границей сетей тепло-, водоснабжения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

**Анализ приведенных правовых норм позволяет прийти к выводу о том, что в состав общего имущества в многоквартирном доме могут входить только внутридомовые системы горячего водоснабжения, начинающиеся от стояков и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Исходя из определений понятий «внутридомовая система горячего водоснабжения», содержащихся в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, участки транзитных тепловых сетей, проходящих по подвалам жилых домов, и предназначенных для снабжения горячей водой нескольких домов, не могут быть отнесены к общему имуществу отдельно взятого многоквартирного дома.**

Ввиду того, что тепловые сети обеспечивают не только внутридомовую систему отопления многоквартирного дома № 10А по ул. Голева, но и систему за ее пределами, они не могут включаться в состав общего имущества граждан, проживающих в многоквартирном доме (постановление Президиума ВАС РФ в постановлении от 15.12.2009 № 14801/08).

С учетом изложенного, оборудование ИТП (бойлер), а также теплообменников пластинчатых, в подвале многоквартирного дома № 10А по ул. Голева г. Перми не отвечает всем установленным законодательством критериям общего имущества многоквартирного дома.

ООО «ПСК», как ресурсоснабжающая организация, фактически эксплуатирующая тепловой пункт и не принимает мер к определению его судьбы, не обращается в орган местного самоуправления.

**ТРЕБУЕМ В СРОК до 30.06.2021 г.:**

Принять на баланс и исполнить требования по содержанию, текущему и капитальному ремонту теплового пункта (бойлера, теплового узла), расположенного в подвале многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Голева, 10 А.

В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии в указанный срок ООО «УК «ТЕРРИТОРИЯ КАЧЕСТВА» будет вынуждена обратиться с иском в суд в установленном порядке.

Генеральный директор



А.Ю. Шилов

*Исп. Муллаярова Э.Ф.  
т. 238-38-38*